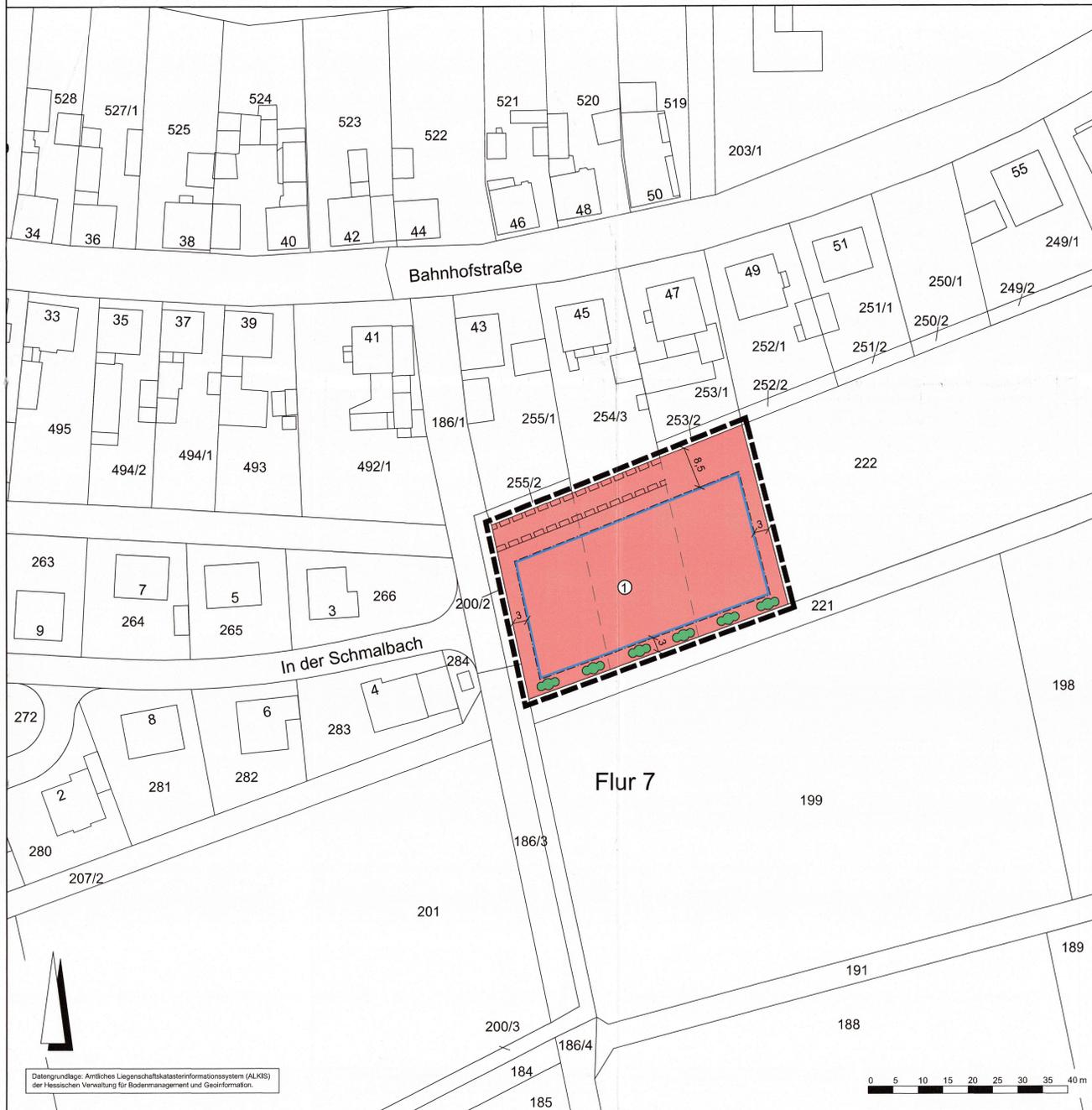


Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns

Bebauungsplan "In der Schmalbach"

1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubstrüchern
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.	Typ
1	WA	0,3	0,6	II	o	10,5 m	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Die max. Oberkante Gebäude beträgt 10,5 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

1.3 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke in einer Breite von mindestens 3,5 m zu belasten.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubstrüchern gemäß Plankarte (vgl. Artenliste unter 4.1). Je Symbol in der Plankarte sind mind. 10 Einzelpflanzen mit einer Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren anzupflanzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

2.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5°, Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° und Satteldächer mit einer Neigung von 22°-45°. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,0 m und einer Dachneigung von max. 15°-45° zulässig.

2.1.2 Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in rot, braun und anthrazit zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer und Dächer, bei denen Solar Kollektoren auch der Eindeckung dienen, sowie Wintergärten und Vordächer mit Glasdach.

2.1.3 Giebeln müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Giebelgauben dürfen nicht breiter als 2,0 m sein; bei mehreren Gauen darf die Gesamtbreite zudem 50 % der jeweiligen Traufänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen. Die Gauen müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen der Hauptfassade anpassen.

2.1.4 Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, ein Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand ist einzuhalten.

2.1.5 Dachanschnitte sind zulässig. Ihre max. Breite darf 3,0 m nicht überschreiten. Die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

2.1.6 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung mit einer max. Versatztiefe von 1,0 m auszuführen.

2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubstrüchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (vgl. Artenliste unter 4.1). Seitlich und rückwärtig ist ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten.

2.3 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung:
Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides	Hainbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica	Wildapfel - Malus sylvestris
Esche - Fraxinus excelsior	- Pyrus pyraeaster
Traubeneiche - Quercus petraea	- Sorbus aucuparia
Stieleiche - Quercus robur	Salweide - Salix caprea

Sträucher:

- Gew. Berberitze - Berberis vulgaris
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Hasel - Corylus avellana
- Weißdorn - Crataegus monogyna/laevigata
- Faulbaum - Frangula alnus
- Hundsrose - Prunus spinosa
- Schwarzdorn - Prunus spinosa
- Wölliger Schneeball - Viburnum lantana

Kletterpflanzen:

- Trompetenblume - Campsis radicans
- Clematis - Clematis Montana/Clematis-Hybriden
- Waldrebe - Hedera helix
- Efeu - Lonicera periclymenum
- Wald-Geißblatt - Lonicera caprifolium
- Wildes Wein - Parthenocissus quinquefolia
- Kletterknöterich - Polygonum aubertii
- Echter Wein - Vitis vinifera

blühenden Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:

- Kornelröschen - Cornus mas
- Sommerflieder - Buddlejia davidii
- Buchsbaum - Buxus sempervirens
- Deutzie - Deutzia hybrida
- Zaubernuss - Hamamelis mollis
- Hortensie - Hydrangea macrophylla
- Mispel - Mespilus germanica
- Falscher Jasmin - Coronaria
- Blauregen - Blueargen
- Blut-Johannisbeere - Rosa div. spec
- Rosen - Syringa vulgaris
- Flieder - Spiraea bumaldica
- Sommerspiere - Weigela florida
- Philadelphus coronarius
- Wisteria sinensis
- Ribes sanguineum

3.2 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Butzbach Brunnen 1 und 2 Pohl-Göns. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung (StAnz. 24/75 S. 1860) sind zu beachten.

3.6 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.7 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.09.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 03.07.2017
04.08.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2017

Die Bekanntmachungen folgten in der in der Butzbacher Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Butzbach, den 30.11.2017

Bürgermeister

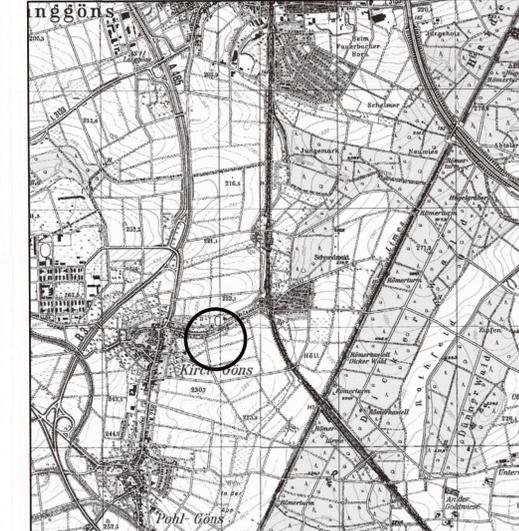
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 05.12.2017

Butzbach, den 05.12.2017

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 08.11.2016
20.05.2017
11.10.2017

Bearbeiter: Fischer, Leukel
CAD: Leukel, Schmitt

Maßstab: 1 : 500